



סיכום פעילות שנתי, 2024

הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים
לדיור ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

אייר התשפ"ה
מאי 2025

תוכן עניינים

3	א. הקדמה.....
6	ב. סמכויות הוועדה.....
6	ג. תהליכי עבודה.....
8	ד. סיכום נתונים ומגמות.....
8	1. הכרזות.....
9	2. תכניות מאושרות ובטיפול הוועדה.....
13	3. תכניות שאושרו בסטייה מתמ"א ותמ"מ.....
14	4. משכי זמן.....
15	5. פעילות הוועדה ממועד כניסת החוק החדש לתוקף.....
18	ה. מתכנון לביצוע.....
18	1. ישימות תכנונית וקידום לביצוע.....
19	2. נתונים - מימוש תכניות מועדפות לדיור.....
21	3. מתכנון למימוש – בקרה והסקת מסקנות לטיוב הליך התכנון והתוצר התכנוני.....
22	4. צוות מלווה.....
23	ו. נספחים.....
23	נספח א': רשימת תכניות מאושרות.....
30	נספח ב': רשימת תכניות שביצען החל.....
33	נספח ג': רשימת תכניות שביצען טרם החל.....

א. הקדמה

הוותמ"ל פועלת מתוקף החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראות שעה), תשע"ד-2014. החוק נחקק כהוראת שעה המייצרת הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור במטרה לסייע בפתרון המשבר בשוק הדיור ע"י הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור המאושרות במדינת ישראל, יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ולהשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

פעילות הוועדה מאפשרת את קידומן היעיל של תכניות בנייה למגורים במתחמים אשר הוכרזו כמתחמים מועדפים לדיור, תוך קיצור וייעול משך הזמן של קידום התכנון ותוך שמירה על איכות תוצרי התכנון ועל קיומו של הליך תכנוני יעיל.

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית מהווה גורם מרכזי בהגשמת היעדים הלאומיים להגדלת היצע יחידות הדיור במדינת ישראל. תרומתה של הוותמ"ל כמוסד תכנון ארצי הממוקד בצרכים האסטרטגיים הוכיחה את עצמה לאורך שנות פעילות הוועדה מיום הקמתה כמוסד אשר מיישם את החלטות הממשלה ומביא לידי מימוש את מדיניות התכנון הלאומית ומספק חלק משמעותי בעמידה ביעדי מינהל התכנון.

אופי פעילות הוועדה מגוון והשתנה לאורך השנים תוך התאמה למדיניות הלאומית ולצרכי הדיור במדינת ישראל. מאפיינים מרכזיים בעבודת הוועדה:

1. אישור **מהיר** של מתחמי דיור מורכבים תוך הקפדה על איכות תכנון והיכולת במימוש;
2. מתן מענה **גדול ומגוון** של היצע דיור;
3. **סמכויות נרחבות** לשינוי מתכניות מתאר ארציות ומחוזיות;
4. **תכנון איכותי** כנגזרת מתנאי שטח נתונים;
5. ראיה מתכללת- התכנית כחלק **מהמרחב** הסובב;
6. **שולחן אחד**- סנכרון אינטרסים בין תושבים, יזמים והרשות המקומית;
7. התגייסות כלל ממשלתית לסנכרון עמדות הגופים השונים, הקצאת משאבים ו**פתרון חסמים**;
8. הטמעת **פתרונות תשתית** הדרושים למימוש התכניות.

הוועדה מתמקדת בפתרונות מגורים למגוון קהלי אוכלוסיה ומקדמת תכניות מגורים רחבות היקף ביישובי חברה כללית, החברה החרדית וביישובי החברה הערבית, דרוזית והצ'רקסית. בנוסף, ומכח תיקוני החוק לאורך השנים, סמכויות הוועדה הורחבו גם לקידום תכניות בקרקע מרובת בעלים, מתחמי פינוי בינוי, ומתחמים בפיתוח מוטה תחנות מערכת תחבורה עתירת נוסעים [מטרו].

חוק הוותמ"ל פקע ביוני 2020 וחודש בשנית באוגוסט 2021. החוק החדש שאושר כהוראת שעה, שם דגש על קידום תכניות להתחדשות עירונית של מרקמים קיימים באמצעות פינוי בינוי; המשך קידום תכניות עבור האוכלוסייה הערבית, דרוזית וצ'רקסית וכן עבור החברה החרדית. כמו כן, על פיתוח מוטה תחבורה עתירת נוסעים, בממשק לתכניות מתאר ארציות בעלות חשיבות לאומית ובפרט אזורים המשולבים בהם מערכות הסעת המונים. הדבר בא לידי ביטוי בהוספת מטרה רביעית לחוק בדבר הצורך ביעול השימוש בקרקע והגברת השימוש בתחבורה הציבורית. כך, נוספו לארבעת מסלולי קידום התכנון הקיימים

תכניות רחבות היקף, תכניות ביישובי החברה הערבית והצ'רקסית, מסלול פינוי בינוי ומסלול קרקע מרובת בעלים), שני מסלולי תכנון חדשים שהם מסלול ייחודי לחברה חרדית ומסלול לתכניות בסביבת תחנות המטרו.

מאז תחילת פעילות הוועדה ועד סוף שנת 2024 אושרו בוותמ"ל כ- 421 אלף יחידות דיור ב-147 תכניות מאושרות (מתוכן 6 תוכניות מתקנות שלא כללו תוספת יחידות דיור). מתוך סך זה אושרו כ-68 אלף יחידות דיור ביישובי החברה הערבית והצ'רקסית, כ-23 אלף יחידות דיור עבור החברה החרדית, כ-56 אלף יחידות דיור בתכניות במסלול פינוי בינוי, וכ-16 אלף יחידות דיור בתכניות במסלול קרקע מרובת בעלים.

גם במהלך שנת 2024, פעלה הוועדה ביתר שאת, תוך שמירה על הישגים מרשימים אשר באו לידי ביטוי באישור של 17 תכניות, כאשר משך הזמן לאישור תכנית בשנת 2024 עומד בממוצע על 11.1 חודשים. הודות לסמכויותיה וליכולת סנכרון האינטרסים השונים בשולחן אחד, הועדה מתמודדת בהצלחה עם תוכניות ברמת מורכבות גבוהה, ופיתחה לאורך השנים יכולת לקדם את אותן תוכניות תוך הקפדה על איכות תכנון ובפרקי זמן יעילים.

בשנת 2024 הוכרזו 21 מתחמים חדשים, 8 מתוכם במסלול קרקע מרובת בעלים. כלל המתחמים החדשים שהוכרזו מקודמים לקראת ההליך הסטטוטורי, וכוללים כ-73 אלף יחידות דיור.

כחלק ממגמה לחיזוק פנים הערים, הותמ"ל ממקדת משאבים בקידום תכניות מורכבות וגדולות גם במסלול פינוי בינוי, המהווה כלי מרכזי להתחדשות עירונית. בהתאם לזאת, אושרו במהלך שנת 2024-6 תכניות פינוי בינוי הכוללות 11 אלף יחידות דיור. יעילות עבודתה של הוועדה ניכרת גם בגודל היקפן וגם בלוחות הזמנים הקצרים של תכניות פינוי בינוי, אשר השנה עמדו על ממוצע של 9.3 חודשים בלבד מקליטת התוכנית לתנאי סף ועד לאישורה. במסגרת המשאבים הרבים המופנים לקידום התכניות במסלול זה, במהלך שנת 2024 הוכרזו על 10 מתחמים חדשים לפינוי בינוי (שמהווים כמחצית מכלל המתחמים שהוכרזו באותה שנה). כאשר בשונה מהכרזות עבר, המתחמים החדשים גדולים יותר וכוללים יותר יחידות דיור, וזאת מתוך כוונה לנצל באופן יעיל את משאבי הוועדה.

כמו כן בראי השלכות מלחמת 'חרבות ברזל', מוקדו מאמצים באישור תכניות לחיזוק רצועת ערי הדרום מהלך חשוב לחיזוק ישובי הגבול, לטובת פיתוח המרקם העירוני והקהילתי. צעד אשר מבטיח לא רק את קידום האזור, אלא גם תרומה מהותית לבניית חוסן לאומי. ועל כן מעל למחצית מיחידות הדיור אשר אושרו במהלך שנת 2024 אושרו בערים במחוז דרום.

במסגרת המדיניות להטמעת איכות תכנון בשנת 2024 הושם דגש גם בנושא "תכנון תואם אקלים" ושיפור הנוחות האקלימית בשכונות החדשות ובמתחמי ההתחדשות העירונית המקודמים בוועדה. התמודדות עם החום העירוני מהווה נושא מהותי המלווה את קידום תכניות הותמ"ל משלבי התכנון המקודמים מתוך ההבנה כי הטמעת היבט זה ביסודות התכנון, למשל בהתוויית כיוון רשת הרחובות, רצועות ההליכה רוחב ורציפות רצועות העזר, מרחקים בין בנינים, גובה ופרישת הבינוי, עשויים לתרום משמעותית לשיפור הנוחות האקלימית במרחבים הציבוריים. יתרה מכך, העמקת הידע המקצועי בנושא ויישומה בעבודת התכנון ובתכניות הותמ"ל תרמה במידה רבה בגיבוש ולקידום מדיניות מינהל התכנון בהיבט זה במסגרת מדריך תכנון למיתון חום עירוני. בתוך כך, כבר בלימוד וניתוח המצב הקיים, נבחנים מאפייני האקלים המקומיים כגון טמפרטורה, וכיווני רוחות הנוחות בקיץ, מיפוי עצים בוגרים ועוד. מתבצע זיהוי

ראשוני של מוקדים המשפיעים על הנוחות האקלימית בסביבה הקרובה לתכנית, איתור מוקדים המתאימים לפיתוח כאיי קור, מודלים המנתחים גם את רוחות האוורור בעונת הקיץ וניתוחי הצללות ולבסוף הטמעת הממצאים בחלופה הנבחרת תוך עיגונם ושילובם בתכנון המוצע ובהוראות מתאימות ונרחבות בשלל ההיבטים והבאים לידי ביטוי בהעמדת המבנים, כיוון הרשת וכו' וכן בהוראות לענין איי קור, נטיעות ובתי גידול המשכיים ומיטביים להתפתחות עצים בוגרים ונותני צל, רוחב רצועת עזר נקיה מתשתיות.

הותמ"ל ממשיכה בעבודתה לקידום תכנון איכותי בפרקי זמן מהירים וביעילות, תוך יצירת האיזון בין כלל הגורמים והאינטרסים במרחב, שימת דגש על איכות תכנון - מוכוון ביצוע וגיבוש סל פתרונות וכלים לתשתיות התומכות הנדרשות לצורך המימוש, והכל תוך עמידה ביעדי התכנית האסטרטגית להגדלת היצע יחידות הדיור המאושרות.

מסמך זה מהווה סיכום לפעילות הוועדה בשנת 2024 ומציג סיכום נתונים ומגמות ממועד כניסת חוק הוותמ"ל לתוקף ועד לסוף השנה החולפת. הדו"ח מוגש לוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בהתאם לסעיף 35 לחוק.

ב. סמכויות הוועדה

חוק הוותמ"ל פקע ביוני 2020 וחודש בתיקון מס' 7 לחוק שנכנס לתוקף באוגוסט 2021. התיקון לחוק כלל שורה של שינויים ועדכונים בפעילות הוועדה. להלן פרוט ערכי הוותמ"ל ממועד כניסת החוק לתוקף:

- **מיקוד בפנים הערים** - קידום תכנון ופיתוח בקרקע סובבת תחנות מערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרה להביא, בין השאר, לייעול השימוש בקרקע ולהגברת השימוש בתחבורה הציבורית. לפיכך, נוסף מסלול קידום חדש ייחודי לסביבת תחנות המטרו ועודכן מסלול קיים לקידום תכנון להתחדשות עירונית תוך שימת דגש על פינוי בינוי והקטנת היקף יח"ד המינימלי במסלול.
- **התמחות באוכלוסיות ייחודיות** על רקע מחסור בדיור לקהלים אלה. במסגרת זו, המשך קידום תכנון ביישובי החברה הערבית, הדרוזית והצ'רקסית, והרחבת סמכויות הוועדה לתכנון יישובים הכוללים רוב של אוכלוסייה חרדית.
- **הגבלת כמות התכניות שניתן לקדם על שטחי חכירה** של יישובים חקלאיים, מתוך הצורך לשמירה על איזון התכנון, בין שטחים לפיתוח ולבין התכנון על גבי שטחים פתוחים.
- **הליך תכנון משותף** הכולל הרחבת הייצוג בוועדה של משקיפים מטעם משרד הרווחה ומטעם המועצות האזוריות וכן חיזוק שיתוף הפעולה עם הרשויות המקומיות באמצעות שיתוף הרשות המקומית כבר משלב ההכרזה על מתחם כמועדף לדיור והעברת עמדתה לממשלה.
- **מיקוד בתכנון איכותי מוכוון ביצוע** - יצירת תכנון בר מימוש, השם דגש על סוגיות שונות, כגון: השפעה הדדית בין רשת התחבורה הציבורית לבין הבינוי, ישימות כלכלית בתכניות פינוי בינוי, קיבולת תשתיות עירוניות ואזוריות לקליטת תוספת יחידות הדיור, תכנון מוכוון אקלים ועוד.
- **גמישות בתכנון עתידי** - הרחבת סמכויות ועדה מחוזית או מקומית בנוגע לשינוי תכנית מועדפת לדיור לאחר אישורה.

ג. תהליכי עבודה

קידום תכנית מועדפת לדיור כולל שלושה שלבים עיקריים:

- א. שלב ההכנה הטרם סטטוטורי - תחילתו עם ההכרזה על מתחם כמועדף לדיור ועוסק בגיבוש התכנית. בשלב זה מתקיים סיור וסדרה של ישיבות תיאום עם צוותי התכנון, הרשויות המקומיות וגופים שונים, במהלכן נקבעות אבני דרך לקידום התכנון ולוחות הזמנים. בשלב זה מתבצע הליך שיתוף של בעלי העניין, המאפשר התייחסות לתכנית בשלב התכנון המקדמי במטרה להגיע לשלב התכנון הסטטוטורי עם הסכמות רחבות ככל הניתן או לכל הפחות מחלוקות ברורות.
- ב. השלב הסטטוטורי - כולל את תהליך קידומה הסטטוטורי של התכנית החל מהגשת התכנית למוסד התכנון, בדיקת תנאי סף המוודאת כי התכנית ראויה להגשה כדין וכי צורפו לה המידע והמסמכים הבסיסיים הנדרשים לצורך הכנתה וקליטתה במערכת המקוונת, דיון בהפקדת התכנית, הפקדתה בפועל ועד למתן תוקף בכפוף ללוח הזמנים הקבוע בחוק הוותמ"ל.

ג. השלב הפוסט-סטטוטורי- לאחר אישור התכנית, הכולל מעקב אחר מימושה לרבות הגשת תצ"ר/ מתן היתר בניה ובמקרים מסויימים כינוס צוות מלווה בתכניות שנקבע כי נדרשות לכך.

הכרזת ממשלה



ד. סיכום נתונים ומגמות

1. הכרזות

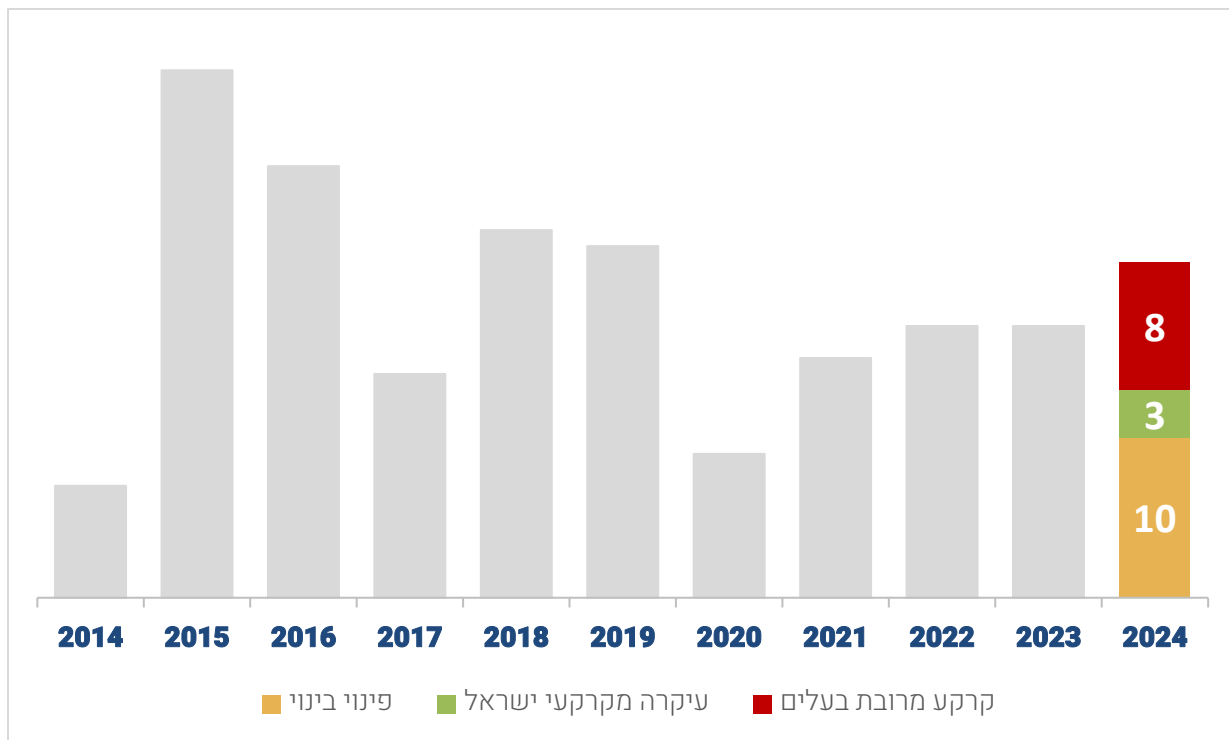
שלב מקדמי וייחודי לתהליך קידום תכניות בוותמ"ל הוא הכרזות הממשלה על שטח מוגדר המיועד לתכנון כמתחם מועדף לדיור. ממועד כניסת החוק לתוקף בשנת 2014 ועד לסוף 2024 הוכרזו 225 מתחמים מועדפים לדיור.

בשנת 2024 הוכרזו 21 מתחמים חדשים כמתחמים מועדפים לדיור, אשר יאפשרו תכנון מפורט ל-72,916 יחידות דיור חדשות. מדובר בהמשך ישיר לפעילות ההכרזות המשמעותית שהחלה באוגוסט 2021, עם חידוש חוק הותמ"ל. מתוך כלל יחידות הדיור במתחמים החדשים שהוכרזו בשנת 2024, 15,821 יחידות דיור יקודמו ב-10 תכניות במסלול פינוי בינוי, 32,095 יחידות דיור יקודמו ב-8 תכניות במסלול קרקע מרובת בעלים. ו-25,000 יחידות דיור יקודמו ב-3 תכניות במסלול קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל.

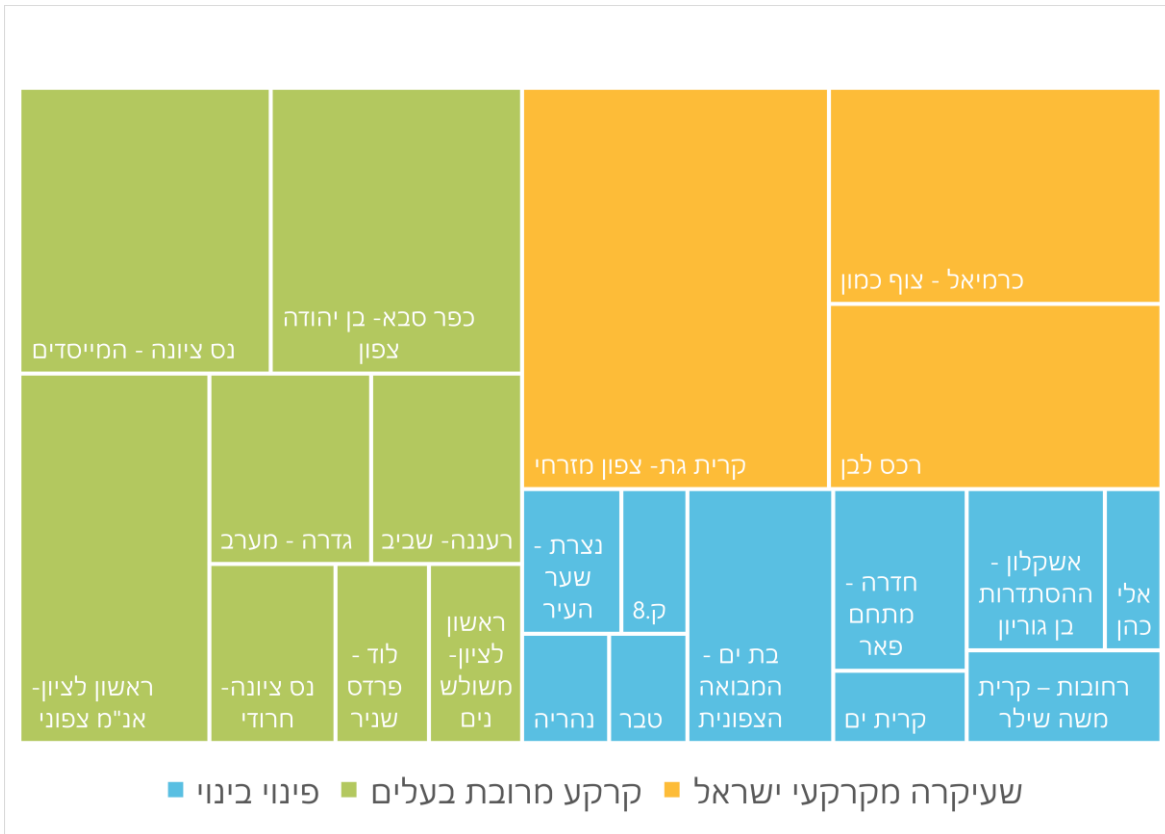
מתוך 21 המתחמים שהוכרזו בשנת 2024, 8 מתחמים מחויבים במעמד ההכרזה (מעבר למחויב בחוק) ב-30% שכירות ארוכת טווח, ושכירות ארוכת טווח במחיר מופחת. תכנית אחת מחויבת ב-15%. מעבר לזאת, 7 מתוך המתחמים שהוכרזו יקודמו על ידי "דירה להשכיר".

הגרף שלהלן מציג את היקף המתחמים שהוכרזו בשנת 2024, בפילוח לפי מסלול, וכן את הגידול במספר ההכרזות החל ממועד תיקון 7 לחוק:

הכרזות



להלן פירוט המתחמים שהוכרזו בשנת 2024 –

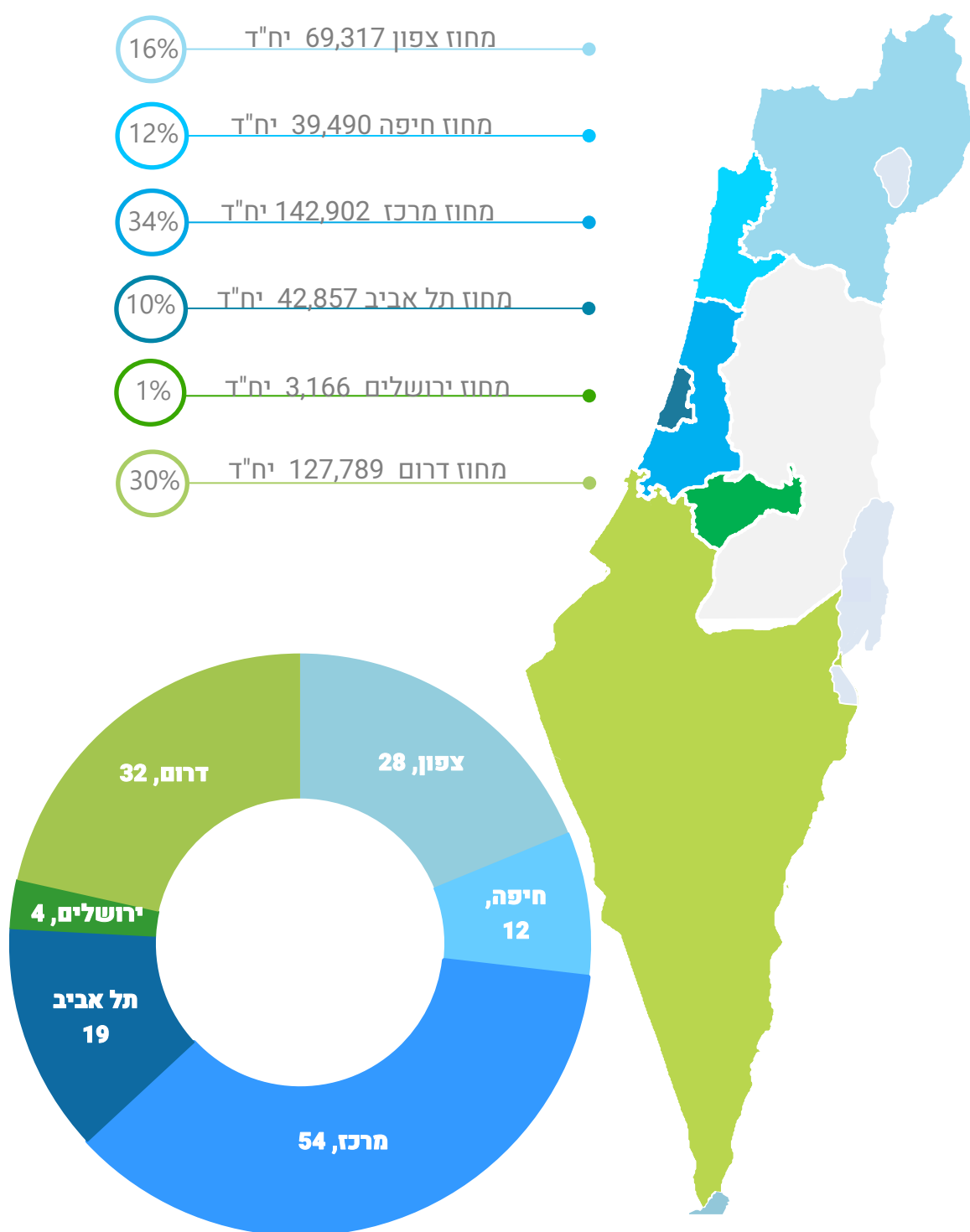


2.2. תכניות מאושרות ובטיפול הוועדה

משנת הקמתה ועד סוף שנת 2024 אישרה הותמ"ל- 147 תכניות הכוללות 421,597 יחידות דיור. (נתון זה כולל 6 תכניות מתקנות אשר לא כוללות תוספת יח"ד).

מתוך היקף יחידות הדיור שאושרו: 67 תכניות אושרו ביישובי החברה הכללית ובהן 262,213 יח"ד; 30 תכניות אושרו ביישובי החברה הערבית הדרוזית והצ'רקסית ובהן 68,100 יח"ד; 8 תכניות אושרו עבור החברה החרדית ובהן 23,463 יח"ד. עוד יצויין כי אושרו 41 תכניות במסלול פינוי ובינוי הכוללות 55,797 יח"ד.

היקף יחידות דיור בתכניות מאושרות 2015-2024

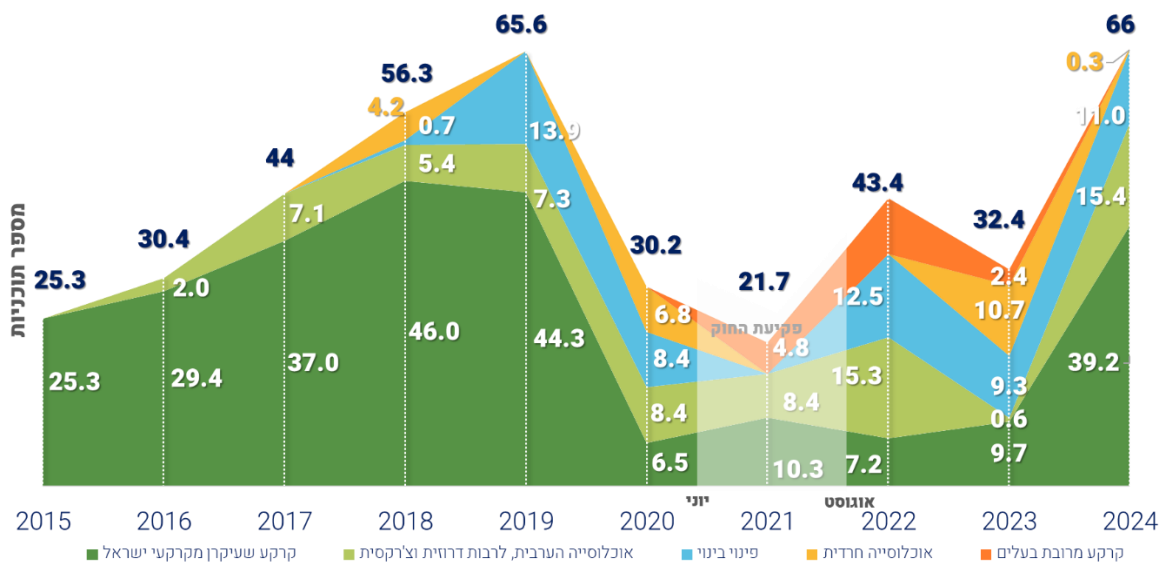


הגרפים שלהלן מציגים את פירוט התכניות המאושרות, בחלוקה למסלולי הכרזה-

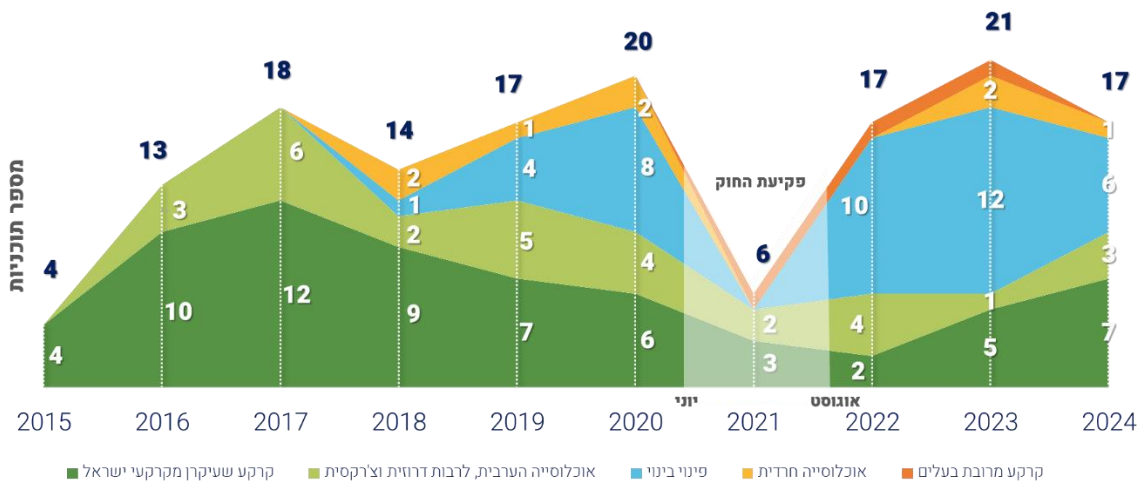
בשנת 2024 אושרו למתן תוקף 17 תכניות חדשות הכוללות 65,969 יח"ד.

מהגרפים להלן עולה כי בשנת 2024 חלה עליה משמעותית בכמות יחידות הדיור במסלול קרקע שעיקרה מקרעי ישראל, זאת במסגרת המאמץ והמיקוד לחיזוק ערי הדרום לאור מלחמת יחברות ברזל. העליה בסך יחידות הדיור נרשמה גם עבור תכניות פינוי בינוי בהשוואה לשנים עברו. וכן גם עבור תכניות לחברה הערבית דרוזית וצ'רקסית.

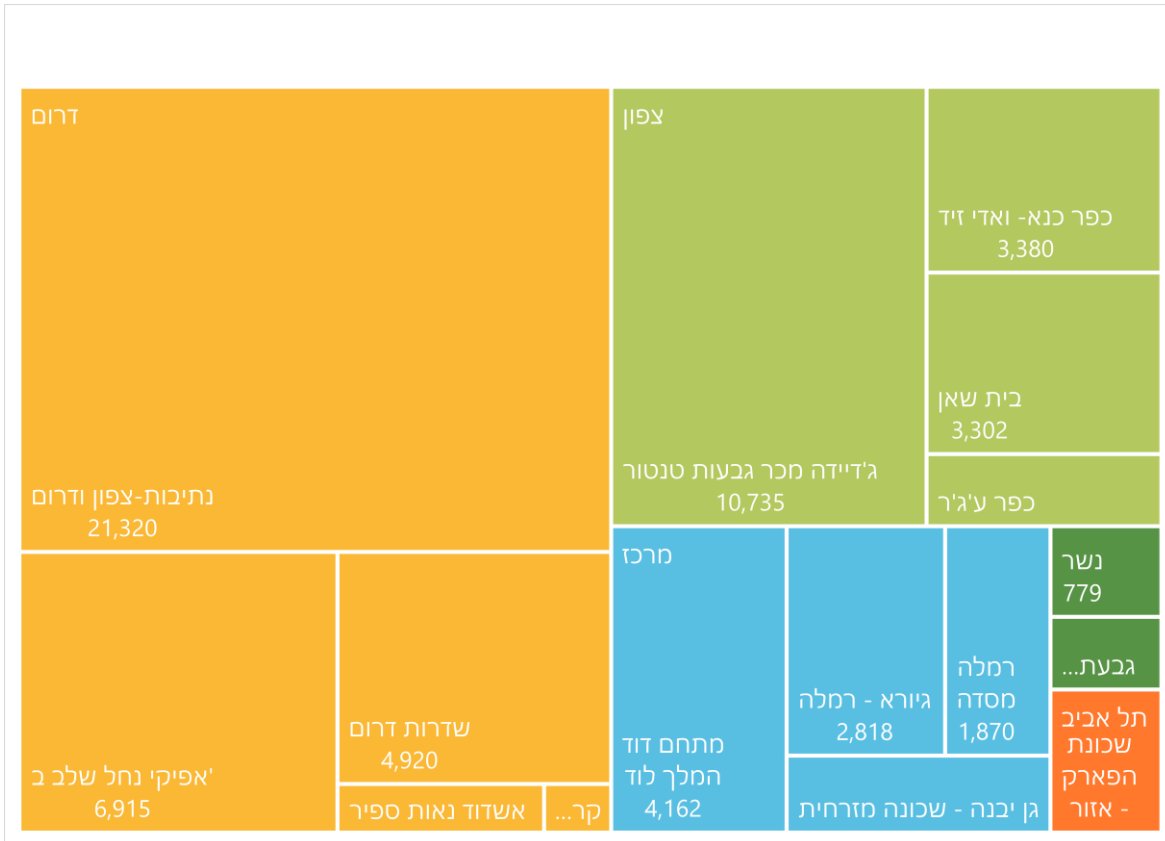
יח"ד מאושרות באלפים | פילוח לפי מסלולי הכרזה



תכניות מאושרות | פילוח לפי סוגי הכרזה



במהלך שנת 2024 אושרו 6 תכניות במסלול פינוי בינוי, 10 תכניות במסלול ישעיקרה קרקעי ישראלי מתוכן 3 תכניות ביישובי החברה הערבית, ותכנית אחת בחברה החרדית על פי הפירוט הבא :



במסגרת מסלול פינוי בינוי אושרו 11,030 יחידות דיור ב-6 תכניות. נתון זה מצטרף לסך של 44,767 יחידות דיור ב-35 תכניות במסלול פינוי בינוי אשר אושרו בועדה.

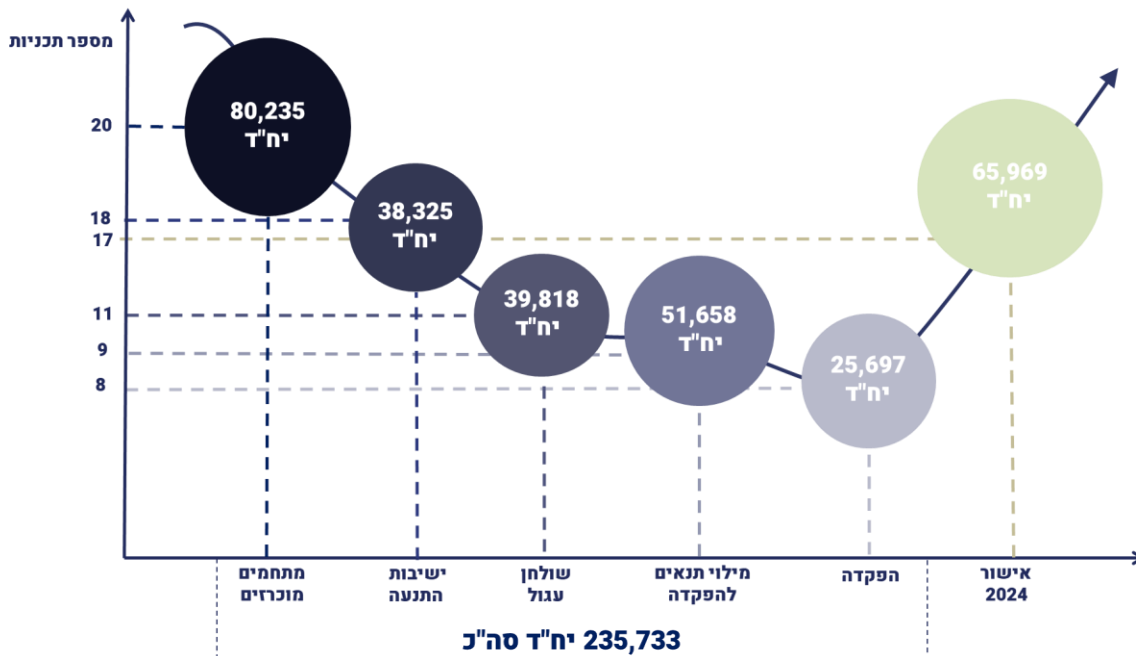
במסגרת מסלול תכניות שעיקרן מקרקעי ישראל אושרו 54,687 יחידות דיור ב-10 תכניות. נתון זה מצטרף לסך של 295,165 יחידות דיור ב-94 תכניות שאושרו בועדה.

'חרבות ברזל' - חיזוק ישובי הגבול

המאמץ והמיקוד לחיזוק ערי הדרום מהווה מהלך משמעותי בחשיבות חיזוק ישובי הגבול, לטובת פיתוח המרקם העירוני והקהילתי. צעד אשר מבטיח לא רק את קידום האזור, אלא גם תרומה מהותית לבניית חוסן לאומי, בראי השלכות מלחמת 'חרבות ברזל'. יצוין כי מעל למחצית מיחידות הדיור [34,183 יחידות] אשר אושרו בועדה במהלך שנת 2024, אושרו בערים במחוז דרום. זאת בנוסף לכ-26 אלף יחידות דיור המקודמות ביישובים סמוכים לאזורי עימות, ב-9 תכניות בשלבים שונים של תכנון - בערים אשקלון, נתיבות, שדרות, אופקים ובמחוז צפון – קריית שמונה.

נכון לסוף שנת 2024, הוותמ"ל מטפלת ב- 67 תכניות הכוללות כ- 235 אלף יחידות דיור בשלבי טיפול שונים בהליך התכנוני. בגרף להלן ניתן לראות את היקף יחידות הדיור בחלוקה לפי שלב הטיפול בתכניות בו הן מצויות.

על שולחן הועדה | ינואר 2025



34. תכניות שאושרו בסטייה מתמ"א ותמ"מ

הוותמ"ל מקדמת תכניות בשטחים שתמ"א/ 35 ייעדה לפיתוח עירוני ואינה חורגת ממדיניות הממשלה. מתוך כלל התכניות שאושרו בוותמ"ל בכל שנות פעילותה, 12 תכניות כללו שינוי לתכניות מתאר ארציות (שאינן תמ"א 35 כאמור) ו- 29 תכניות כללו שינוי לתכניות מתאר מחוזיות.

מבין התכניות שאושרו בשנת 2024, תוכנית אחת בלבד אושרה בסטייה מתכניות מיתאר ארציות:

- תמל/ 1124 נתיבות צפון ודרום- סטייה מתמ"א 1 פרק המסילות [גריעת רצועה לתכנון] ומתמ"א 1 פרק הדרכים [גריעת מקטע מדרך ראשית 25];

כמו כן חמש תוכניות אשר כללו סטייה מתכנית מתאר מחוזית:

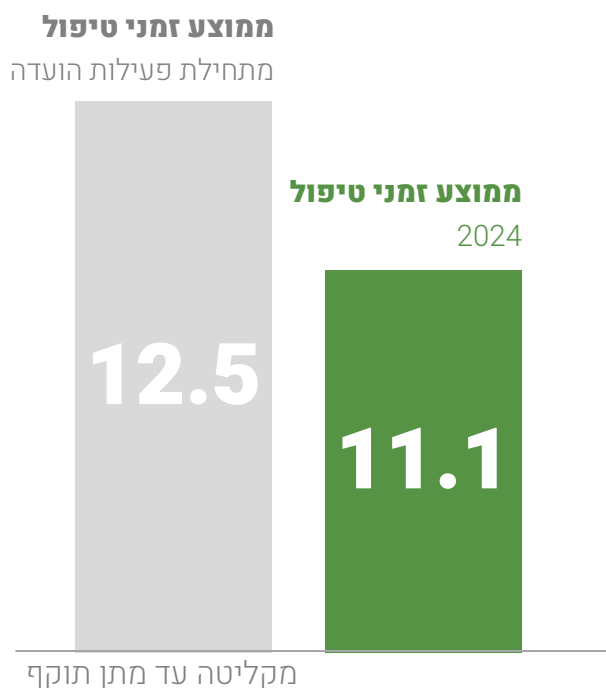
- תמל/ 1104 כפר כנא - היקף השטח שאושר בשינוי מתמ"מ 2/ 9/ 10 עומד על 40 דונם;
- תמל/ 1105 ג'דידה מכר - היקף השטח שאושר בשינוי מתמ"מ 2/ 9 עומד על 2,200 דונם;
- תמל/ 1121 שדרות - היקף השטח שאושר בשינוי מתמ"מ 4/ 14/ 23 עומד על 1,143 דונם;
- תמל/ 1124 נתיבות - היקף השטח שאושר בשינוי מתמ"מ 4/ 14/ 23 עומד על 3,744 דונם;
- תמל/ 1125 בית שאן - היקף השטח שאושר בשינוי מתמ"מ 2/ 9 עומד על 367 דונם;

4. משכי זמן

מתוך סך כלל תכניות הותמ"ל המאושרות עולה כי משך הזמן הממוצע לאישור תכנית הינו 12.5 חודשים (מקליטת תכנית ועמידה בתנאי סף ועד מתן תוקף).

בחינה מפורטת של התכניות אשר נדונו ואושרו במהלך שנת 2024 מראה כי משך הזמן לאישור תכנית בותמ"ל עומד על 11.1 חודשים. משך זה מעיד על קידום וטיפול יעיל בתכניות השונות, במסלולים השונים – במסלול פינוי בינוי, קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל וקרקע מרובת בעלים.

לוחות זמנים בחודשים | 2024



5ד. פעילות הוועדה ממועד כניסת החוק החדש לתוקף

במהלך שנת 2024, התקיימו 14 דיוני שולחן עגול, 21 דיוני ועדת המשנה להתנגדויות, ו-34 דיונים של מליאת הותמ"ל, בעניין הפקדת או אישור תכניות. להלן פירוט התכניות אשר עלו בדיונים -

סיכום דיוני הוותמ"ל בשנת 2024	תאריך	מספר תכנית	שם
דיונים טרום סטטוריים	02/01/2024	תמל/ 1034 / 1	אופקים אפיקי נחל
	08/01/2024	תמל/ 1120	להבים- הרחבה צפונית
	09/01/2024	תמל/ 1121	שדרות- דרום מערב ומזרחי
	17/03/2024	תמל/ 1123	יקנעם דרום
	21/03/2024	תמל/ 2061	רמלה - מסדה
	05/05/2024	תמל/ 1125	בית שאן מסילות
	05/08/2024	תמל/ 2048	רחובות מרכז
	06/08/2024	תמל/ 3009	נס ציונה- חרודי
	01/07/2024	תמל/ 2059	קרית ביאליק מתחם אפק
	17/12/2024	תמל/ 2054	באר יעקב
	04/11/2024	תמל/ 2057	אשקלון
	02/04/2025	תמל/ 1107	אור יהודה- פרדס צפוני
	04/07/2024	תמל/ 2045	חולון דב הוז
	29/01/2024	תמל/ 2047	אשדוד הרב מימון
	12/08/2024	תמל/ 2051	פתח תקוה- סירקין
דיונים סטטוריים- מליאה	03/01/2024	תמל/ 1095 / ב	לוד צפון ב
	17/01/2024	תמל/ 2031 א	דרך השלום - בר מוחא נשר
	17/01/2024	תמל/ 1099	כפר רג'ר
	24/01/2024	תמל/ 2029	רמלה מבצע יונתן
	24/01/2024	תמל/ 2046 / א	לוד- דוד המלך
	31/01/2024	תמל/ 2021	הרנתם פלדנות אשדוד
	31/01/2024	תמל/ 3002	חדרה- בית אליעזר
	07/02/2024	תמל/ 2002 / ב / 1	לוד הס
	07/02/2024	תמל/ 2061	רמלה מסדה
	07/02/2024	תמל/ 1105	ג'דידה מכר - תוכנית חדשה
	07/02/2024	תמל/ 1114	גן יבנה דרום מזרח
	14/02/2024	תמל/ 1116	כפר קרע- מערב
	14/02/2024	תמל/ 1037 / א	באר יעקב
	21/02/2024	תמל/ 1072	יהוד מגשימים
	21/02/2024	תמל/ 3007	דרום גלילות

עראבה מתחם צפוני	תמל/ 1043	03/04/2024
כפר יונה- דרום	תמל/ 1113	03/04/2024
בנימינה צפון מערב	תמל/ 1109	10/04/2024
אזור יצחק שדה	תמל/ 2042	17/04/2024
יהוד מגשימים	תמל/ 1072	17/04/2024
אבו סנאן	תמל/ 1100	17/04/2024
עתלית- גבעת קנדי	תמל/ 2036	17/04/2024
רמלה גיורא	תמל/ 2050	08/05/2024
אופקים אפיקי נחל	תמל/ 1 /1034	15/05/2024
כפר יונה- דרום	תמל/ 1113	22/05/2024
הר יונה ג'	תמל/ 1 /1110	22/05/2024
גבעת קנדי עתלית	תמל/ 2036	29/05/2024
שדרות- דרום מערב ומזרחי	תמל/ 1121	29/05/2024
נתיבות	תמל/ 1124	10/06/2024
אשדוד- נאות ספיר	תמל/ 2024	10/06/2024
אום אל פאחם- עין ג'ראר	תמל/ 1077	13/06/2024
קרית גת מערב	תמל/ 1011 / ב	03/07/2024
קרית עקרון	תמל/ 1074	03/07/2024
בית שאן מסילות	תמל/ 1125	03/07/2024
קיבוץ גליל ים	תמל/ 1068	24/07/2024
שכונת הפארק- אזור	תמל/ 1112	24/07/2024
יקנעם מבואות מערביים	תמל/ 1123	24/07/2024
סעיף 77-78 / א	תמל/ 2051	31/07/2024
יקנעם- נוף לכרמל	תמל/ 2052	31/07/2024
רמלה - מסדה	תמל/ 2061	31/07/2024
מתחם הרצל נאות ספיר רובע ה' אשדוד	תמל/ 2024	07/08/2024
כפר כנא - ואדי זיד	תמל/ 1104	07/08/2024
מתחם אפק קרית ביאליק	תמל/ 2059	07/08/2024
הרקפות באר שבע	תמל/ 1016	07/08/2024
אזור- שכונת הפארק	תמל/ 1112	07/08/2024
קרית אתא צפון	תמל/ 1025	04/09/2024
יקנעם נוף לכרמל	תמל/ 2052	04/09/2024
סמיע	תמל/ 1117	04/09/2024
קרית אתא צפון	תמל/ 1025	25/09/2024
חולון דב הוז	תמל/ 2045	25/09/2024
אזור יצחק שדה	תמל/ 2042	25/09/2024
בית שאן מערב	תמל/ 1125	25/09/2024
אשדוד- אחד העם	תמל/ 2023	15/10/2024
אופקים אפיקי נחל	תמל/ 1 /1034	29/10/2024
עילוט- שכונת לובידה	תמל/ 1119	06/11/2024
עתלית- גבעת קנדי	תמל/ 2036	06/11/2024
קרית גת מערב- מתקנת	תמל/ 1011 / ב	13/11/2024
בת ים המבואה הצפונית	תנל/ 2066	13/11/2024

רמלה- גיורא	תמל/ 2050	13/11/2024	
קריית גת מערב- מתקנת	תמל/ 1011 / ב	20/11/2024	
רחובות דניה	תמל/ 2062	27/11/2024	
נשר	תמל/ 2031 / א	27/11/2024	
נתיבות	תמל/ 1124	27/11/2024	
נשר- דרך השלום/ בר מוחא	תמל/ 2031 / א	04/12/2024	
לוד- דוד המלך	תמל/ 2046 / א	04/12/2024	
רחובות- מילצ'ן	תמל/ 2044	11/12/2024	
שדרות- דרום מערב ומזרחי	תמל/ 1121	11/12/2024	
אשדוד- נאות ספיר	תמל/ 2024	16/12/2024	
רמלה - מסדה	תמל/ 2061	16/12/2024	
רותם פלדות	תמל/ 2021	25/12/2024	
שינוי לתמל/ 1061	תכנית- 354 1090737 ערעה	25/12/2024	
שינוי לתמל/ 1060	תכנית- 403 1006469 טירה	25/12/2024	
בית שאן	תמל/ 1125	25/12/2024	
כפר עג'ר	תמל/ 1099	17/01/2024	
ג'דידה מכר - תוכנית חדשה	תמל/ 1105	07/02/2024	דיונים סטטוטוריים - וועדת משנה
גן יבנה דרום מזרח	תמל/ 1114	07/02/2024	
אום אל פאחם - עין ג'ראר	תמל/ 1077	13/06/2024	
אזור - שכונת הפארק	תמל/ 1112	24/07/2024	
קריית אתא צפון	תמל/ 1025	24/07/2024	
אזור - שכונת הפארק	תמל/ 1112	07/08/2024	
כפר כנא ואדי זיד	תמל/ 1104	07/08/2024	
קריית אתא צפון	תמל/ 1025	14/08/2024	
קריית אתא צפון	תמל/ 1025	04/09/2024	
אזור - יצחק שדה	תמל/ 2042	25/09/2024	
רמלה גיורא	תמל/ 2050	09/10/2024	
נשר	תמל/ 2031 / א	15/10/2024	
אופקים אפיקי נחל	תמל/ 1034 / 1	29/10/2024	
עתלית- גבעת קנדי	תמל/ 2036	06/11/2024	
קרית גת מערב- מתקנת	תמל/ 1011 / ב	13/11/2024	
רמלה- גיורא	תמל/ 2050	13/11/2024	
קריית גת מערב- מתקנת	תמל/ 1011 / ב	20/11/2024	
אשדוד נאות ספיר	תמל/ 2024	20/11/2024	
נתיבות	תמל/ 1124	26/11/2024	
נתיבות	תמל/ 1124	27/11/2024	
נשר- דרך השלום/ בר מוחא	תמל/ 2031 / א	27/11/2024	
לוד דוד המלך	תמל/ 2046 / א	04/12/2024	
רמלה - מסדה	תמל/ 2061	02/12/2024	
שדרות	תמל/ 1121	11/12/2024	
אשדוד- נאות ספיר	תמל/ 2024	16/12/2024	
רמלה מסדה	תמל/ 2061	16/12/2024	
בית שאן מסילות	תמל/ 1125	25/12/2024	

ה. מתכנון לביצוע

1. ישימות תכנונית וקידום לביצוע

ייחודה של הוותמ"ל, בין היתר, הינו בליווי ומעקב אחר ביצוע התכנונית לאחר אישורן וזאת בהתאם לסעיף 26 לחוק, הקובע את המועד לתחילת ביצוע של תכנית מועדפת לדיור והשלכות על אי ביצוע במועד. יצויין כי בהתאם להוראות השעה והמעבר שנקבעו (סעיף 34 לחוק), המעקב אחר תחילת ביצוע תכניות שאושרו קודם לחידוש החוק, חל בנוסחו הקודם טרם תיקון מס' 7 לחוק.

המעקב אחר ביצוע התכנונית מתבצע באמצעות דיווח שוטף לגבי מידת מימוש התכנונית המתקבל מגופי השיווק והפיתוח. בתכנונית ייחודיות ומורכבות מתבצע מעקב ובקרה באמצעות צוות מלווה וזאת בהתאם להגדרה בהוראות התכנית המחייבת הקמתו.

כחלק מתפיסת העבודה של הוועדה, מושקע מאמץ רב בפתרון חסמי מימוש המשולב במסגרת של התכנון, תוך התייחסות להיבטים מוניציפליים, זיהוי ותקצוב תשתיות חיוניות, מתן מענה סטטוטורי מלא לתשתיות הנדרשות, הקצאת משאבים ורתימת הגופים הממשלתיים האחראיים על מימוש בפועל של התכנונית והתשתיות הנגזרות ממנה. פעולות אלו נועדו לקצר את שלבי הטיפול הנדרש לאחר האישור הסטטוטורי ולקראת מתן היתר הבניה וביצוע בפועל.

אחד החסמים המרכזיים למימוש תכנונית בנייה למגורים הינו הצורך בתכנון וביצוע של תשתיות אזוריות ועל אזוריות הנדרשות נוכח גידול האוכלוסייה הצפוי ובפרט תשתיות הנדסיות כדוגמת מתקנים לטיפול בשפכים, תשתיות חשמל, תשתיות תחבורתיות לרבות תחבורה ציבורית ועוד. תכנון וביצוע של תשתיות הינו מורכב ודורש תיאום הנדסי ומימון תקציבי ייעודי. עקרון יסוד בפעילות הוותמ"ל הינו לקיחת אחריות סטטוטורית על התשתיות הנדרשות, וזאת על מנת להבטיח מימוש מהיר ויעיל של כלל מרכיבי התכנונית. בהתאם לכך, תשתיות המזוהות כחיוניות לפיתוח התכנית – כלומר הנדרשות כבר מיחידת דיור ראשונה או העלולות לגרום לעיכוב בשלבי המימוש, ושאינן מקודמות במסגרת סטטוטורית אחרת, נכללות בתחום ה'קו הכחול' של התכנית וכך מובטח כי כבר עם אישור התכנית תהא תשתית תכנונית לביצוען.

עם זאת, לעיתים קיימים קשיים שאינם בתחום תכנון התשתית ואשר מעכבים את מימושו של תכנונית מאושרות ובכלל זה קושי בשיווק הקרקע, קושי במימוש התכנית בקרקעות בבעלות פרטית, היעדר חתימה על הסכמי גג וחסמי ביצוע של תשתיות.

התרת חסמים: במסגרת הירתמות ממשלת ישראל להגדלת היצע הדיור, החליטה הממשלה על הקמת פורום חסמים בין משרדי בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה, בהשתתפות כלל מנכ"לי המשרדים הרלוונטיים לתחום הדיור. הפורום מרבה לעסוק בהתרת חסמים לביצוע, ובכלל זה, חסמים תחבורתיים, חסמי ניקוז וחסמי טיהור שפכים, וזאת, בין היתר, ע"י כינוס כלל הגופים המעורבים סביב שולחן דיונים אחד במטרה לטפל ולפתור את החסמים, תוך יצירת תכנית עבודה ומעקב אחר מימושה. עוד יצוין כי במינהל התכנון הוקמה חטיבת תשתיות אשר בין יתר משימותיה מנסכרת בין סוגיות ומשימות הפיתוח השונות ובייעול הממשק בין משרדי הממשלה בשלבי התכנון והביצוע.

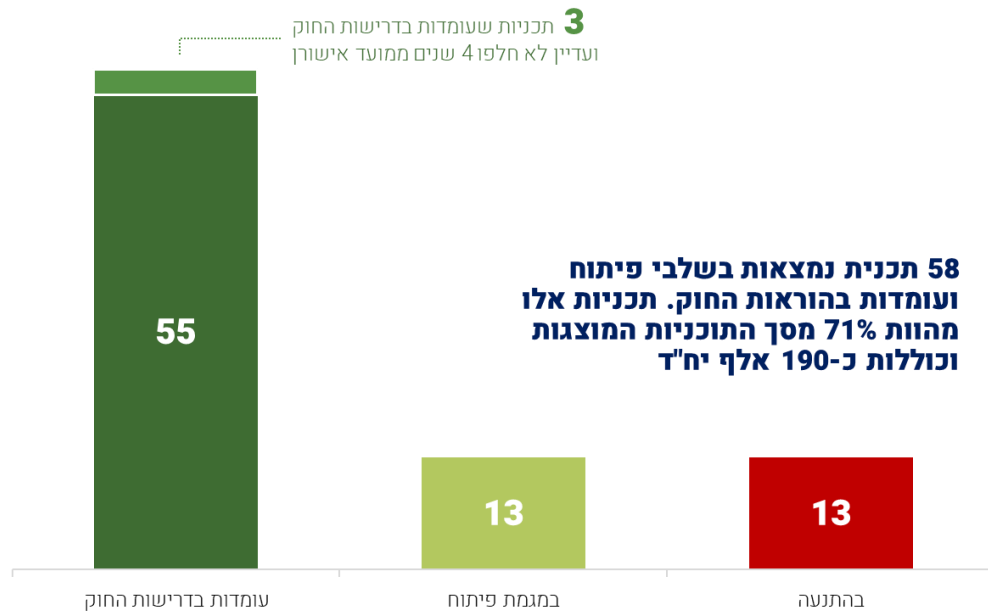
ה.2. נתונים - מימוש תכניות מועדפות לדיור

בהתאם לסעיף 26 לחוק, צוות הוועדה אוסף ואוגם נתונים מגופי הפיתוח והשיווק השונים בנוגע למצב ביצוע התכניות. להלן סיכום הנתונים המתקבלים מתוך דיווח ייזום לגבי מידת הפיתוח ומימוש התכניות ומתוך מעקב המתבצע אחר מצב היתרי הבנייה בתכניות הוותמ"ל המאושרות במסלול פינני בינוי, באמצעות מערכת רישוי זמין ובה נבדק האם הופק היתר בניה ראשון למגורים.

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור אישרה ממועד תחילת פעילותה בשנת 2014 81 תכניות לגביהן חלפו 4 שנים מיום אישורן. מהנתונים עולה כי ב-55 תכניות (סה"כ 170,000 יח"ד), בוצע פיתוח בפועל של 25% או יותר מכלל עבודות התשתית. מתוכן 36 הנן תכניות במסלול תכניות רחבות היקף לחברה הכללית, 4 תכניות ביישובי חברה חרדית, 5 תכניות במסלול פינני בינוי, ו-10 תכניות ביישובי החברה הערבית, דרוזית והצ'רקסית.

מבין 81 התכניות שצוינו לעיל, ב-26 תכניות טרם הושלם פיתוח בהיקף האמור בסעיף 26 (א)(2) בחוק. מתוכן, 8 תכניות במסלול תכניות רחבות היקף לחברה הכללית, 8 תכניות במסלול פינני בינוי, תכנית אחת ביישוב חברה חרדית ו-9 תכניות ביישובי החברה הערבית, דרוזית והצ'רקסית, כמפורט בנספח ג. בחודש ינואר 2025 התקיים דיון במועצה הארצית לגבי התכניות שצוינו לעיל, זאת בהתאם להוראת סעיף 26(ב) לחוק הוותמ"ל ולהקדמות הפיתוח כאמור.

הגרף להלן מציג את התכניות בחלוקה לפי מצב אחוז פיתוח עבודות התשתית כנדרש בחוק:



יצוין כי בנוסף ל-55 התכניות שעמדו בהיקף הפיתוח הנדרש תוך 4 שנים, ישנן 3 תכניות נוספות, שעומדות אף הן בהיקף הנדרש לפיתוח עבודות התשתית וזאת על אף שטרם חלפו 4 שנים מיום אישורן. היקף יחידות הדיור בתכניות אלה עומד על 18,618 יח"ד. רשימת התכניות צורפה בנספח ב' למסמך זה.

להלן תמונות נבחרות מביצוע בפועל של מבנים ועבודות תשתית מכח תכניות הוותמ"ל המאושרות:



תמל/ 1062 אשדוד פארק לכיש (מנתוני רשות מקרקעי ישראל)



תמל/ 2001 נתניה - נורדאו



תמל/ 1006 אשקלון שכונת עיר היין (מנתוני מינהל התכנון)



תמל/ 1013 נהריה תמל/ 1019 באר יעקב תמל/ 1064 בן שמן [לוד]

3. מתכנון למימוש – בקרה והסקת מסקנות לטיוב הליך התכנון והתוצר התכנוני

כחלק מתהליכי הבקרה ויישום התכניות צוות הותמ"ל מקיים בחינת עומק של תכניות תמ"ל מאושרות בשלבי פיתוח שונים. תהליך הבחינה נעשה בשיתוף עם מהנדסי הרשויות המקומיות, גופי הפיתוח, במסגרת העירונית [כגון חברה כלכלית עירונית] או במסגרת הממשלתית [כגון מינהל הפיתוח ברמ"י, או אגף הנדסה ופיתוח במשרד הבינוי והשיכון], תוך קיום מפגשים ממוקדים עם צוותי התכנון המפורט לביצוע והגורמים המבצעים. מלבד פגישות העומק, נעשים סיורים של כלל צוות הותמ"ל באתרים, בשלבי ביצוע שונים.

שלבי עבודת הבקרה מתמקדים באבחון יתרונות וחסרונות בהיבטי המימוש, אבחון סוגיות חוזרות וניסוח כללים וכלים לשיפור ישימות התכניות.

כך למשל בשנת 2022 בוצעו תהליכי לימוד עומק בתכניות ותמ"ל באשדוד, לוד, עפולה, יהוד, נתניה ואופקים ואור יהודה, התקבלו מסקנות הנוגעות למסמכים הגרפיים לדוגמא בעניין יצירת גיוון ויזואלי באמצעות שינוי בגדלי מגרשים. עוד התקבלו מסקנות הנוגעות להוראות התכנית – כגון הטמעת שינויים בתמהילי דירות וגובה המבנים, דיוקים בטבלת זכויות הבניה, סוגיות של גמישות מול קיבוע, חידוד הנחיות מחייבות בהוראות התכנית ובהנחיות לעניין מי נגר ועוד. תהליכים אלו המשיכו גם בשנים 2023-2024, בהן בוצע מעקב אחרי התקדמות המימוש בתכניות שונות ומופו חסמים והזדמנויות בתכניות בלוד, באר יעקב, נתיבות, שהם ואופקים. מיפוי זה הוא בסיס לעבודה מתמשכת, לשלבי הסקת מסקנות, דיוק וטיוב התכניות ע"י הטמעת תיקונים והנחיות למסמכי התכנית השונים.

ה.4. צוות מלווה

בתכניות בהן נקבע בהוראות התכנית כי נדרש מינוי, ליווי ומעקב של צוות מלווה בתום ההליך הסטטוטורי, ממשיך צוות מקצועי ללוות את שלבי הפיתוח ותהליכי הביצוע של התכניות וזאת כדי להבטיח את יישומן בהתאם לתכניות ולעקרונות שנקבעו על ידי הוועדה ובהתאם לנסיבות המשתנות. הצוות המלווה מוודא שאכן פיתוח התשתיות מתבצע בד בבד עם קידומן ובנייתן של יחידות הדיור בהתאם לתכנית המאושרת. שלב זה נדרש לרוב בתכניות בעלות מורכבות ביצוע גבוהה, המצריכות פיתוח תשתיות עירוניות ואזוריות משמעותיות (דוגמת פינוי מחנות צה"ל או שלביות פיתוח המותנת במספר רב של תשתיות), תוך תיאום בין מספר גורמים, כתנאי לפיתוח מגורים ואשר יבטיח יישום מיטבי והבטחת שמירה על האינטרס הציבורי לטובת תושבי המקום העתידיים.

הרכב הצוות המלווה נקבע באופן פרטני וכולל נציגים של הרשות המקומית האמונה על הוצאת היתרי הבנייה, משרדי הממשלה הרלוונטיים וזרועות הפיתוח, וזאת כדי להבטיח כי יינתן מענה מלא לצרכי הפיתוח ולחסמים שעולים תוך כדי מימוש התכניות.

צוותים מלווים שהוקמו בתכניות בשטחי מחנות צה"ל המיועדים לפינוי- בצריפין ובתל השומר, דנו ואישרו מסמכי שלביות המתייחסים לפיתוח השטח בהתאם לשלבי פינוי שטחי בסיסי הצבא, כוללים הנחיות אופרטיביות לביצוע בפועל ומפרטים את התשתיות האזוריות והמקומיות והצרכים הציבוריים המחוייבים לביצוע בד בבד עם הקמת המגורים החדשים, ובהם: ביצוע תשתית הולכת הביוב ופתרון הקצה לשפכים, קווי אספקת מי השתייה ובריכות המים, תשתית חשמל, ביצוע מפעל ניקוז, תשתית תחבורתית, פיתוח והקמה של פארק מטרופוליני, מוסדות החינוך ושטחים פתוחים ציבוריים הנדרשים למגורים החדשים בכל שלב ביצוע ועוד.

במהלך שנת 2024, התקיים כינוס בנושא עדכון שלביות לתכניות צריפין, תל השומר צפון וסירקין. במהלך השנה צוות הותמ"ל ביצע עבודת הכנה לקראת כינוס נוסף בנוגע לתכניות בצריפין, וסירקין.

ו. נספחים

נספח א': רשימת תכניות מאושרות

מס"ד	מס' תכנית	שם מתחם	מחוז	תוספת יח"ד	תאריך נוסח פרסום מתן תוקף
1	תמל/ 1001	תל השומר מרכז	תל אביב	9,500	19/01/2016
2	תמל/ 1002	תל השומר צפון	תל אביב	2,000	19/01/2016
3	תמל/ 1005	פרדס בחסכון	תל אביב	2,350	19/01/2016
4	תמל/ 1004 / א	אפולוניה א'	תל אביב	3,000	21/08/2016
5	תמל/ 1004 / ב	אפולוניה ב'	תל אביב	924	03/07/2017
6	תמל/ 1006	אשקלון עיר היין	דרום	11,466	11/01/2016
7	תמל/ 1003	גן יבנה צפון מערב	מרכז	1,546	07/07/2016
8	תמל/ 1007	שוהם שכונה בא	מרכז	1,444	07/07/2016
9	תמל/ 1008	טורעאן	צפון	771	07/07/2016
10	תמל/ 1011	קרית גת	דרום	9,356	08/11/2016
11	תמל/ 1013	נהריה - אינפילם עירוני	צפון	1,115	22/12/2016
12	תמל/ 1014	בסמת טבעון גבעת קושט	צפון	520	07/12/2016
13	תמל/ 1016	באר שבע - שכונת הרקפות	דרום	4,150	04/01/2017
14	תמל/ 1018	מחנה צריפין - מתחם 1	מרכז	3,700	28/12/2016
15	תמל/ 1020	ביר אל מכסור שכונה מ'	צפון	703	08/11/2016
16	תמל/ 1021	עפולה צפון- מול העמק	צפון	797	07/12/2016
17	תמל/ 1022	אשקלון שכונת אגמים מזרח	דרום	5,185	28/12/2016
18	תמל/ 1027	אופקים - שכונת נח	דרום	1,001	28/12/2016
19	תמל/ 1032	קצרין רובע 12	צפון	1,142	07/12/2016
20	תמל/ 1010	נתניה - עין התכלת	מרכז	964	15/05/2017
21	תמל/ 1017	בת חפר	מרכז	1,230	15/11/2017

02/04/2017	3,200	מרכז	מחנה צריפין - מתחם 2	תמל/ 1019	22
13/12/2017	3,050	תל אביב	רמת גן - תל השומר דרום	תמל/ 1023	23
04/07/2017	544	צפון	עילוט שכונה דרום מזרחית	תמל/ 1026	24
13/02/2017	274	צפון	מזרעה- שכונה צפונית	תמל/ 1031	25
13/12/2017	1,837	צפון	טמרה מזרח (מתחם 3)	תמל/ 1033	26
10/05/2017	1,744	צפון	קצרין רובע 13	תמל/ 1035	27
17/05/2018	1,625	צפון	שפרעם שכונה מזרחית	תמל/ 1036	28
06/09/2017	916	מרכז	באר יעקב מתחם יב	תמל/ 1037	29
24/09/2017	2,263	מרכז	טייבה - מתחם מערבי	תמל/ 1039	30
02/10/2017	5,462	דרום	נתיבות - רמות יורם 13-14	תמל/ 1040	31
09/01/2018	8,363	צפון	שערי עכו	תמל/ 1042	32
02/10/2017	4,740	דרום	אשקלון מתחם מ-6	תמל/ 1047	33
02/10/2017	3,976	דרום	אשקלון שכונת אבן עזרא מ-7 דרום	תמל/ 1048	34
02/10/2017	1,003	דרום	נתיבות - נווה שרון (10-12)	תמל/ 1050	35
02/10/2017	2,292	צפון	מעלות צוריאל	תמל/ 1057	36
27/12/2017	595	ירושלים	אבו גוש - רובע מערבי	תמל/ 1065	37
31/05/2018	4,561	חיפה	קרית אתא - רמת יוחנן (דרום)	תמל/ 1024	38
14/05/2018	888	צפון	איכסאל - שכונה מערבית	תמל/ 1029	39
20/03/2018	7,368	דרום	אופקים חדשים	תמל/ 1034	40
09/10/2018	2,270	תל אביב	רמת גן - גני אזור	תמל/ 1038	41
04/07/2018	4,417	מרכז	יהוד- גני יהודה	תמל/ 1041	42
13/06/2018	4,515	דרום	רהט מתחם דרומי	תמל/ 1044	43
28/06/2018	2,100	תל אביב	בני ברק מתחם צפוני	תמל/ 1045	44
03/05/2018	2,262	תל אביב	אור יהודה - שכונת פארק איילון	תמל/ 1046	45

20/09/2018	7,785	צפון	עפולה רובע גלבוע	תמל/ 1056	46
30/04/2019	3,008	דרום	פארק לכיש - אשדוד	תמל/ 1062	47
02/01/2019	4,300	מרכז	לוד- בן שמן	תמל/ 1064	48
11/08/2019	2,125	חיפה	רכסים	תמל/ 1066	49
20/09/2018	1,675	תל אביב	רמת השרון- מערב	תמל/ 1068	50
24/12/2018	11,373	מרכז	לוד מתחם רובע מערבי (ניר צבי)	תמל/ 1087	51
24/11/2019	12,352	חיפה	קרית אתא - צפון	תמל/ 1025	52
19/03/2019	12,500	מרכז	יבנה מזרח - שורק	תמל/ 1049	53
03/06/2019	3,534	דרום	נתיבות - מעלות נחל (15-16)	תמל/ 1051	54
28/05/2019	2,070	מרכז	טירה	תמל/ 1060	55
06/01/2019	554	צפון	דיר אל אסד	תמל/ 1063	56
23/12/2019	8,808	מרכז	סירקין מערב	תמל/ 1076	57
23/06/2019	1,641	מרכז	כפר קאסם	תמל/ 1078	58
02/01/2020	1,650	תל אביב	הרצליה- קרית שחקים	תמל/ 1082	59
26/12/2019	2,407	דרום	רהט	תמל/ 1084	60
15/12/2019	8,352	מרכז	רחובות- קריית משה (פינוי בינוי)	תמל/ 1086	61
25/07/2019	627	צפון	שיבלי	תמל/ 1089	62
02/01/2019	664	מרכז	נתניה - נרדוא - (שי עגנון)	תמל/ 2001	63
16/05/2019	542	תל אביב	אור יהודה - כלנית	תמל/ 2005	64
15/12/2019	3,027	מרכז	לוד- העיר העתיקה	תמל/ 2007	65
01/12/2019	1,977	דרום	קרית גת- מתחם שבטי ישראל	תמל/ 2010	66
18/11/2020	1,094	מרכז	מחנה צריפין - מתחם 2- תיקון	תמל/ 1018 / א	67
05/03/2020	-	דרום	נתיבות - רמות יורם 13-14 - תיקון תב"ע	תמל/ 1 / 1040	68
19/07/2020	-	דרום	נתיבות - מע"ר - תיקון תב"ע	תמל/ 1 / 1050	69

20/01/2020	634	ירושלים	אבו גוש מתחם צפוני	תמל/ 1052	70
16/03/2021	1,746	צפון	מג'דל כרום	תמל/ 1054	71
01/11/2020	479	מרכז	לוד- בית הקשתות-	תמל/ 1064 / א	72
31/12/2020	3,649	מרכז	נתניה- חבצלת	תמל/ 1071	73
12/08/2020	4,280	מרכז	אלעד	תמל/ 1081	74
16/04/2019	1,807	דרום	נתיבות - מתחם 10 רמות מאיר	תמל/ 1090	75
01/12/2020	770	צפון	אעבלין	תמל/ 1092	76
24/12/2020	2,496	חיפה	רכסים - צפון	תמל/ 1094	77
24/11/2020	1,230	תל אביב	הרצליה- מתחם המט"ש המתפנה	תמל/ 1096	78
27/12/2020	5,270	צפון	טמרה דרום	תמל/ 1101	79
12/08/2020	904	מרכז	לוד- לאה גולדברג	תמל/ 2002 / א	80
23/11/2020	2,436	מרכז	לוד- הס	תמל/ 2002 / ב	81
11/06/2020	964	מרכז	יהוד - מתחם מוהליבר	תמל/ 2004	82
01/11/2020	1,220	מרכז	גבעת שמואל- מתחם גיורא	תמל/ 2006	83
16/03/2020	877	ירושלים	בית שמש- רמת לחי	תמל/ 2008	84
06/07/2020	624	תל אביב	אור יהודה- סביון	תמל/ 2009	85
23/12/2020	1,060	ירושלים	ירושלים- הנורית	תמל/ 2020	86
01/11/2020	348	מרכז	נתניה- נורוק טהון	תמל/ 2025	87
15/11/2021	4,194	חיפה	ערערה	תמל/ 1061	88
15/11/2021	2,384	חיפה	פורידיס	תמל/ 1069	89
24/11/2021	3,566	מרכז	יהוד- מגשימים	תמל/ 1072	90
10/08/2021	4,400	מרכז	קרית עקרון מזרח	תמל/ 1074	91
09/12/2019	5,739	מרכז	בני עי"ש	תמל/ 1079	92
06/10/2021	2,290	תל אביב	הרצליה- קרית מסלול	תמל/ 1083	93

20/05/2021	4,844	תל אביב	מתחם אשכול- שדה דב	תמל/ 3001	94
22/08/2022	6,262	חיפה	אום אל פאחם - עארק אל שבאב	תמל/ 1030	95
19/03/2023	5,119	צפון	עראבה מתחם צפוני	תמל/ 1043	96
20/10/2022	3,350	צפון	טורעאן - מתחם דרומי	תמל/ 1067	97
28/12/2022	4,239	מרכז	כפר סבא - צפון	תמל/ 1088	98
08/12/2022	521	צפון	ג'וליס	תמל/ 1098	99
28/12/2022	3,000	מרכז	באר יעקב מתחם מזרחי (6)	תמל/ 1108	100
08/12/2022	2,669	מרכז	לוד- שלמה המלך	תמל/ 2012	101
10/06/2022	709	מרכז	לוד- אילת	תמל/ 2013	102
20/10/2022	1,762	דרום	קרית גת- קוממיות ויסקי	תמל/ 2014	103
28/12/2022	1,512	חיפה	חדרה- גבעת אולגה	תמל/ 2015	104
20/10/2022	822	מרכז	יהוד- גיורא, קדושי מצרים, הרצל	תמל/ 2016	105
13/02/2023	2,350	מרכז	רמלה- בן גוריון	תמל/ 2028	106
16/05/2022	499	מרכז	רמלה- הרצל	תמל/ 2032	107
16/11/2022	396	מרכז	רחובות- שעריים	תמל/ 2033	108
18/05/2022	612	תל אביב	בת ים- דליה	תמל/ 2035	109
02/06/2022	1,126	דרום	אשקלון- אהוד התחיה	תמל/ 2038	110
29/12/2022	8,409	מרכז	רחובות- מתחם מזרחי	תמל/ 3003	111
20/03/2023	8,425	דרום	קרית גת מערב	תמל/ 1011/ א	112
04/06/2023	-	דרום	נתיבות - רמות יורם 13-14 - תיקון תב"ע	תמל/ 2 /1040	113
11/08/2023	-	מרכז	סירקין מתקנת	תמל/ 1 /1076	114
27/12/2023	588	חיפה	ג'סר אל זרקא	תמל/ 1080	115
12/12/2023	382	מרכז	לוד מתחם רובע מערבי (ניר צבי)	תמל/ 1 /1087	116
23/03/2023	1,895	מרכז	לוד צפון	תמל/ 1095/ א	117

18/09/2023	2,230	צפון	נוף הגליל- הר יונה	תמל/ 1110	118
13/03/2023	7,512	דרום	ברמי גת- הרחבה צפונית	תמל/ 1115	119
02/04/2023	104	מרכז	לוד- לאה גולדברג א תיקון 1	תמל/ 2002 / א/ 1	120
17/01/2023	-	מרכז	לוד- העיר העתיקה - תיקונים	תמל/ 2007 / 1	121
26/11/2023	567	מרכז	פתח תקוה- אנסקי	תמל/ 2017	122
31/05/2023	1,128	דרום	אשדוד- הרוותם פלדות	תמל/ 2021	123
24/11/2023	849	דרום	קרית גת- מבוא בנימין	תמל/ 2026	124
26/09/2023	505	מרכז	רמלה- מבצע יונתן	תמל/ 2029	125
05/06/2023	673	מרכז	פתח תקוה- ארגוב	תמל/ 2034	126
05/07/2023	980	דרום	אשקלון- בנימין	תמל/ 2037	127
28/12/2023	1,612	חיפה	קרית ים- יוספטל	תמל/ 2039	128
16/11/2023	869	דרום	אשקלון - עולי הגרדום	תמל/ 2041	129
17/12/2023	704	תל אביב	אזור יצחק שדה	תמל/ 2042	130
17/12/2023	1,324	מרכז	רמלה ויצמן	תמל/ 2043	131
27/07/2023	2,443	מרכז	באר יעקב מערב (5)	תמל/ 3008	132
04/12/2024	252	דרום	קרית גת מערב- מתקנת	תמל/ 1011 / ב	133
11/11/2024	6,915	דרום	אופקים אפיקי נחל	תמל/ 1034 / 1	134
28/07/2024	-	מרכז	תכנית מתקנת- באר יעקב מתחם יב	תמל/ 1037 / א	135
08/03/2024	1,313	צפון	כפר רג'ר	תמל/ 1099	136
13/11/2024	3,380	צפון	כפר כנא	תמל/ 1104	137
12/02/2024	10,735	צפון	ג'דידה מכר - תוכנית חדשה	תמל/ 1105	138
14/08/2024	1,230	תל אביב	אזור- שכונת הפארק	תמל/ 1112	139
12/02/2024	1,572	מרכז	גן יבנה דרום מזרח	תמל/ 1114	140
25/12/2024	4,920	דרום	שדרות- דרום מערב ומזרחי	תמל/ 1121	141

08/12/2024	21,320	דרום	נתיבות צפון ודרום	תמל/ 1124	142
30/12/2024	3,302	צפון	בית שאן מסילות	תמל/ 1125	143
25/12/2024	776	דרום	אשדוד- נאות ספיר	תמל/ 2024	144
15/12/2024	779	חיפה	נשר- דרך השלום/ בר מוחא	תמל/ 2031/ א	145
08/12/2024	625	חיפה	עתלית- גבעת קנדי	תמל/ 2036	146
15/12/2024	4,162	מרכז	לוד- דוד המלך	תמל/ 2046/ א	147
15/12/2024	2,818	מרכז	רמלה- גיורא	תמל/ 2050	148
29/12/2024	1,870	מרכז	רמלה - מסדה	תמל/ 2061	149

נספח ב': רשימת תכניות שביצוען החל

להלן רשימת תכניות הוותמ"ל שביצוען החל' בהתאם לסעיף 26 לחוק הוותמ"ל. לעניין זה, יראו ביצוע בפועל של 25% ויותר מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית כתחילת ביצועה של תכנית. לעניין תכנית במתחם פינוי ובינוי, יראו כתחילת ביצועה בקיום של רוב מיוחס מבין בעלי הדירות שהתקשר בעסקת פינוי ובינוי ושניתן היתר לבניית בניין אחד חדש למגורים, לפחות, בשטח התכנית.

מס"ד	מספר תכנית	שם מתחם	מחוז	תוספת יח"ד
1	תמל/ 1006	אשקלון עיר היין	דרום	11466
2	תמל/ 1001	תל השומר מרכז	תל אביב	9500
3	תמל/ 1002	תל השומר צפון	תל אביב	2000
4	תמל/ 1005	פרדס בחסכון	תל אביב	2350
5	תמל/ 1003	גן יבנה צפון מערב	מרכז	1546
6	תמל/ 1007	שוהם שכונה כא	מרכז	1444
7	תמל/ 1008	טורעאן	צפון	771
8	תמל/ 1020	ביר אל מכסור שכונה מ'	צפון	703
9	תמל/ 1032	קצרין רובע 12	צפון	1142
10	תמל/ 1014	בסמת טבעון גבעת קושט	צפון	520
11	תמל/ 1021	עפולה צפון- מול העמק	צפון	797
12	תמל/ 1013	נהריה - האצטדיון	צפון	1115
13	תמל/ 1022	אשקלון שכונת אגמים מזרח	דרום	5185
14	תמל/ 1027	אופקים - שכונת נח	דרום	1001
15	תמל/ 1018	מחנה צריפין - מתחם 1	מרכז	3700
16	תמל/ 1016	באר שבע - שכונת הרקפות	דרום	4150
17	תמל/ 1031	מזרעה- שכונה צפונית	צפון	274
18	תמל/ 1019	מחנה צריפין - מתחם 2	מרכז	3200
19	תמל/ 1010	נתניה - עין התכלת	מרכז	964
20	תמל/ 1037	באר יעקב מתחם יב	מרכז	916
21	תמל/ 1048	אשקלון שכונת אבן עזרא מ-7 דרום	דרום	3976

5462	דרום	נתיבות - רמות יורם 13-14	תמל/ 1040	22
1003	דרום	נתיבות - נווה שרון 10-12	תמל/ 1050	23
1230	מרכז	בת חפר	תמל/ 1017	24
1837	צפון	טמרה מזרח (מתחם 3)	תמל/ 1033	25
8363	צפון	שערי עכו	תמל/ 1042	26
7368	דרום	אופקים חדשים	תמל/ 1034	27
2262	תל אביב	אור יהודה - שכונת פארק איילון	תמל/ 1046	28
888	צפון	איכסאל - שכונה מערבית	תמל/ 1029	29
4561	חיפה	קרית אתא - רמת יוחנן	תמל/ 1024	30
4515	דרום	רהט מתחם דרומי (9,10,12)	תמל/ 1044	31
2100	תל אביב	בני ברק מתחם צפוני	תמל/ 1045	32
4417	מרכז	יהוד- גני יהודה	תמל/ 1041	33
2292	צפון	מעלות צוריאל	תמל/ 1057	34
1675	תל אביב	רמת השרון- מערב [הרצליה- גליל ים ג]	תמל/ 1068	35
11373	מרכז	לוד מתחם רובע מערבי	תמל/ 1087	36
4300	מרכז	לוד- בן שמן	תמל/ 1064	37
664	מרכז	נתניה - נורדאו -פינוי בינוי	תמל/ 2001	38
554	צפון	דיר אל אסד	תמל/ 1063	39
3050	תל אביב	רמת גן - תל השומר דרום	תמל/ 1023	40
12500	מרכז	יבנה מזרח - שורק	תמל/ 1049	41
542	תל אביב	אור יהודה - כלנית	תמל/ 2005	42
2070	מרכז	טירה מתחם 4	תמל/ 1060	43
3534	דרום	נתיבות - מעלות נחל (15-16)	תמל/ 1051	44
1641	מרכז	כפר קאסם	תמל/ 1078	45
2125	חיפה	רכסים	תמל/ 1066	46
1977	דרום	קרית גת- מתחם שבטי ישראל	תמל/ 2010	47
5739	מרכז	בני עיי"ש	תמל/ 1079	48
877	ירושלים	בית שמש- רמת לחי	תמל/ 2008	49

4500	מרכז	אלעד	תמל/ 1081	50
1220	מרכז	גבעת שמואל- מתחם גיורא	תמל/ 2006	51
1094	מרכז	צריפין - מתחם 2 [מתקנת]	תמל/ 1018 / א	52
1807	דרום	נתיבות - מתחם 10 רמות מאיר	תמל/ 1090	53
3008	דרום	פארק לכיש - אשדוד	תמל/ 1062	54
3649	מרכז	נתניה- חבצלת	תמל/ 1071	55
4844	תל אביב	מתחם אשכול- שדה דב	תמל/ 3001	56
6262	חיפה	אום אל פאחם - עארק אל שבאב	תמל/ 1030	57
7512	דרום	כרמי גת- הרחבה צפונית	תמל/ 1115	58

נספח ג': רשימת תכניות שביצוען טרם החל

להלן רשימת תכניות הוותמ"ל שביצוען טרם הושלם בהיקף האמור בסעיף 26 לחוק הוותמ"ל.

מס"ד	מספר תכנית	שם מתחם	מחוז	תוספת יח"ד
1	תמל/ 1035	קצרין רובע 13	צפון	1744
2	תמל/ 1026	עילוט שכונה דרום מזרחית	צפון	544
3	תמל/ 1039	טייבה - מתחם מערבי	מרכז	2263
4	תמל/ 1047	אשקלון מתחם מ-6	דרום	4740
5	תמל/ 1065	אבו גוש - רובע מערבי	ירושלים	595
6	תמל/ 1056	עפולה רובע גלבו	צפון	7785
7	תמל/ 1038	רמת גן - גני אז"ר	תל אביב	2270
8	תמל/ 1036	שפרעם שכונה מזרחית	צפון	1625
9	תמל/ 1089	שיבלי	צפון	627
10	תמל/ 1086	רחובות- קריית משה	מרכז	8352
11	תמל/ 2007	לוד- העיר העתיקה	מרכז	3027
12	תמל/ 1076	סירקין מערב	מרכז	8808
13	תמל/ 1084	רהט (13,14)	דרום	2407
14	תמל/ 1082	הרצליה- קרית שחקים	תל אביב	1650
15	תמל/ 1052	אבו גוש מתחם צפוני	ירושלים	634
16	תמל/ 2004	יהוד - מתחם מוהליבר	מרכז	964
17	תמל/ 2009	אור יהודה- סביון	תל אביב	624
18	תמל/ 2002 / א	לוד- לאה גולדברג	מרכז	904
19	תמל/ 1064 / א	לוד- בית הקשתות	מרכז	479
20	תמל/ 2025	נתניה- נורוק טהון	מרכז	348
21	תמל/ 2002 / ב	לוד- הס	מרכז	2436
22	תמל/ 1096	הרצליה- מתחם המט"ש	תל אביב	1230
23	תמל/ 1092	אעבלין	צפון	770



1060	ירושלים	ירושלים- הנורית	תמל/ 2020	24
2496	חיפה	רכסים - צפון	תמל/ 1094	25
5270	צפון	טמרה דרום	תמל/ 1101	26